



Ile TAK NAPRAWDĘ płacimy za własne mieszkania w Iławie? Mamy dane od notariuszy - ZOBACZ

data aktualizacji: 2026.10.02



Ceny mieszkań to temat, który od lat elektryzuje wszystkich planujących zakup własnego kąta. Najnowszy raport z rynku nieruchomości pokazuje czarno na białym, ile faktycznie płacimy za mieszkania. Nie opieramy się tu na życzeniowych cenach z internetowych ogłoszeń, ale na twardych danych z ponad 800 aktów notarialnych zawartych od początku lipca 2024 roku do początku września 2026 roku. Wnioski są jednoznaczne. Nasze miasto jest obecnie drugim najdroższym w całym województwie.

Zanim przejdziemy do konkretnych kwot, warto krótko wyjaśnić pojęcie mediany, którym w swoich statystykach posługują się analitycy. **Mediana to po prostu wartość środkowa.** Oznacza to, że dokładnie połowa sprzedanych u nas mieszkań była tańsza, a druga połowa droższa od podanej kwoty. To znacznie lepszy i bardziej życiowy wskaźnik niż zwykła średnia, ponieważ nie zakłámują go pojedyncze, luksusowe transakcje.

Ława na cenowym podium. Wyprzedza nas tylko Olsztyn

Mediana w naszym mieście wynosi obecnie **7 299 złotych za metr kwadratowy**. Daje nam to wysokie, **226. miejsce w skali całego kraju** na 861 badanych gmin. W naszym województwie drożej jest w zasadzie tylko w stolicy regionu, czyli w Olsztynie. Cenowo wyprzedzamy natomiast takie miasta jak Ełk czy Elbląg.

Najbardziej dają jednak do myślenia porównania z naszymi najbliższymi sąsiadami. W Ostródzie, która jest miastem o bardzo zbliżonej wielkości do naszego i leży zaledwie 35 kilometrów dalej, za metr kwadratowy płaci się aż o **1 035 złotych mniej**. Tak duża różnica w ramach tego samego subregionu to dla wielu osób ogromne zaskoczenie.

Nowe czy używane? Zaskakująca zgoda na lokalnym rynku

Zazwyczaj nowe mieszkania od dewelopera są znacznie droższe od lokali z rynku wtórnego. U nas ta żelazna zasada rynkowa się jednak nie sprawdza. Różnica w cenie między rynkiem pierwotnym a wtórnym wynosi **zaledwie 4 procent**.

Rynek	Mediana (zł/m ²)	Akty notarialne	Mediana ceny całkowitej	Typowy metraż
Wtórny	7 286	507	345 000 zł	48 m ²
Pierwotny	7 592	294	361 274 zł	46 m ²
Nieokreślony	5 708	4	400 000 zł	60 m ²

Takie zjawisko jest niezwykle rzadkie. W większości miast nowe lokale są po prostu większe, co automatycznie tłumaczy różnicę w cenie. **Ławianie kupują jednak bardzo podobne metraże na obu rynkach**. Rynek pierwotny to w naszym mieście 37 procent wszystkich transakcji, a ogólna miejska mediana bardzo dobrze oddaje realia obu stron rynku.

Ostródzka, Kościuszki, Zielona i Świerkowa - ceny dla konkretnych adresów w mieście

Lokalizacja zawsze ma kluczowe znaczenie, a różnice między poszczególnymi inwestycjami w naszym mieście są wyraźne i łatwe do zaobserwowania.

Adres	Mediana (zł/m ²)	Akty notarialne	W tym rynek pierwotny
Ostródzka 52E	8 289	17	17
Kościuszki 5A	8 122	109	103
Zielona 76A	8 000	12	0
Świerkowa 64	7 060	18	18

Adres	Mediana (zł/m ²)	Akty notarialne	W tym rynek pierwotny
Świerkowa 66	6 822	76	60

Inwestycja przy ulicy Kościuszki 5A odpowiada za aż **14 procent wszystkich transakcji** w mieście i dominuje w niej pierwsza sprzedaż. Rozpiętość cenowa między najdroższą w zestawieniu ulicą Ostródzką a najtańszą Świerkową wynosi niespełna 1 500 złotych na metrze. Choć wydaje się to sporą kwotą, warto zauważyć, że w innych dużych miastach regionu takie różnice przy nowych inwestycjach potrafią sięgać nawet trzech tysięcy złotych.

Złudne oszczędności. Mały metraż nie oznacza taniego metra

Najbardziej poszukiwane, ale też jednocześnie najdroższe w przeliczeniu na metr kwadratowy, są u nas mieszkania o średniej wielkości.

Metraż	Mediana (zł/m ²)	Akty notarialne	W tym rynek pierwotny
35 do 50 m ²	7 690	398	174
50 do 65 m ²	7 230	253	72
do 35 m ²	7 111	69	9
ponad 65 m ²	6 697	85	39

Powyższą tabelę doskonale uzupełniają statystyki uwzględniające liczbę izb, a nie tylko same metry kwadratowe.

Izby	Mediana (zł/m ²)	Akty notarialne	Typowy metraż
1	8 722	28	32 m ²
2	7 783	290	43 m ²
3	7 446	327	51 m ²

Co ciekawe, najmniejsze lokale do 35 metrów kwadratowych są tańsze w przeliczeniu na metr od tych z przedziału od 35 do 50 metrów. **Prawdziwe oszczędności pojawiają się dopiero przy zakupie naprawdę dużych mieszkań.** Lokale liczące powyżej 65 metrów kwadratowych są o 13 procent tańsze za metr niż te najbardziej pożądane, celujące w zapotrzebowanie przeciętnej rodziny.

Cenowy galop. Jak drożały nasze wymarzone cztery kąty?

Od 2021 roku ceny przeszły ogromną ewolucję, a ogólna mediana wzrosła o **zawrotne 40 procent**.

Rok	Mediana (zł/m ²)	Akty notarialne
2021	5 383	93
2022	5 267	281
2023	5 912	402
2024	7 057	346
2025	7 406	402
2026 (do 4 września)	7 560	258

Najbardziej odczuwalny dla kupujących skok cenowy zanotowaliśmy między rokiem 2023 a 2024, kiedy to ceny poszybowały w górę **aż o 19 procent** w bardzo krótkim czasie. Zestawiając ze sobą ostatnie rynkowe miesiące wyraźnie widać, że chętnych na własne M nie brakuje, liczba transakcji rośnie, a sam rynek wtórny zyskał na wartości kolejne 6 procent.

Oczekiwania deweloperów a portfele łławian

Przeglądając najnowsze oferty z rynku pierwotnego, można dostrzec spore różnice między tym, co widzimy w folderach reklamowych, a tym, co ostatecznie ląduje w aktach notarialnych. Mediana cennikowa ofert w naszym mieście to obecnie **8 300 złotych za metr kwadratowy**.

To o ponad 700 złotych więcej niż realna mediana z transakcji zawieranych na rynku pierwotnym. Rozstrzał cenowy w ofertach deweloperów jest przy tym ogromny, a najdroższe propozycje przekraczają próg 12 tysięcy złotych za metr, co jednoznacznie wskazuje na dużą różnorodność standardu i lokalizacji w budowanych obecnie obiektach.

Własny dom z ogródkiem. Ile kosztuje taka wolność?

Dla osób, które zamiast mieszkania w bloku wybierają własny kawałek ziemi, rynek również ma swoją konkretną wycenę.

Typ	Akty notarialne	Mediana ceny	Kwartyle	Typowa wielkość
Dom	94	736 500 zł	598 500 do 866 900 zł	538 m ²
Działka	75	169 740 zł	94 950 do 209 500 zł	803 m ²

W przypadku domów analitycy zawsze podają ceny całkowite, ponieważ akty notarialne bardzo rzadko precyzują powierzchnię użytkową budynków. Kwota niespełna 740 tysięcy złotych odnosi się u nas w zdecydowanej większości do standardowych domów jednorodzinnych. Z kolei rynek samych działek charakteryzuje się dużym zróżnicowaniem, a uśredniony koszt zakupu gruntu o wielkości 800 metrów kwadratowych to wydatek rzędu 170 tysięcy złotych.

Ostrożnie z ofertami

Z opublikowanych danych płyną bardzo wymierne wnioski dla każdego, kto właśnie rozgląda się za nowym lokum. Przede wszystkim **nie warto nastawiać się na gigantyczne obniżki na rynku wtórnym**, ponieważ różnica w cenie w stosunku do mieszkań deweloperskich jest wręcz symboliczna. Należy również mieć pełną świadomość, że koszty metra kwadratowego u nas są jednymi z najwyższych w regionie. Ostatecznie warto też z chłodną głową podchodzić do cenników deweloperskich, bo te najwyższe, ofertowe kwoty często znacznie rozmiągają się z tym, co mieszkańcy realnie są w stanie wynegocjować.

Opracowanie na podstawie analizy mScanner z wykorzystaniem Rejestru Cen Nieruchomości (dane za okres od 1 lipca 2024 do 4 września 2026, 805 transakcji). Źródło: <https://mscanner.pl/blog/ceny-mieszkan-ilawa>

Źródło:

<https://www.infoilawa.pl/aktualnosci/item/83117-ile-tak-naprawde-placimy-za-wlasne-mieszkania-w-ilawie-mamy-dane-od-notariuszy-zobacz>